

Stockholms Stadshus AB
StadsledningskontoretDnr SSAB 2025/187
Dnr KS 2025/1298**Handläggare**
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08-508 293 23**Till**
Koncernstyrelsen
KommunstyrelsenStadsledningskontoret
David Ulmér
Telefon: 08-508 229 464

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Bjurö 3, tidigare benämnt Bjurö etapp 2, Farsta strand

Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom kvarteret Bjurö 3 i Farsta strand till en total investeringsutgift om 712 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom kvarteret Bjurö 3 i Farsta strand till en total investeringsutgift om 712 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Stockholms stad har ett långsiktigt mål om 140 000 nya bostäder under perioden 2010–2035. Farsta pekas i översiktsplanen ut som ett av stadens fokusområden. Inriktningsbeslut för Bjurö fattades av kommunfullmäktige i maj 2016 med en indelning i två etapper. Etapp 1 slutfördes med inflyttning 2021. Kommunfullmäktige fattade 2022 ett reviderat inriktningsbeslut för etapp 2. I detta ärende föreslås att genomförandet av etapp 2 godkänns.

Stockholms Stadshus ABRagnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se

Projektet omfattar 156 hyresrätter i två huskroppar om sex till sju våningar utmed Magelungsvägen och Ullerudsbacken samt tre lokaler. Läget vid Farsta strand innebär god tillgänglighet med

närhet till både tunnelbana, buss och pendeltåg. Naturmark på innergården och befintliga grönytor bevaras i så hög utsträckning som möjligt. I projektet ingår fem bilpoolsplatser på fastigheten. I övrigt möjliggörs parkering via parkeringsköp i garage som anordnas av Stockholm Parkering.

Genomförandet planeras påbörjas efter sommaren 2026. Första inflyttning beräknas till 2030 och projektet avses slutredovisas 2031. Investeringsutgiften bedöms till 661 miljoner kronor i september 2025 års kostnadsläge och 712 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling. För att begränsa utgiften har bolaget delat upp entreprenaden i syfte att öka konkurrensen vid upphandling. En riskbuffert är inrymd i kalkylen och uppföljning ska ske på faktisk kostnadsutveckling.

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att projektet på ett ändamålsenligt sätt bidrar till stadens bostadsmål och ligger i linje med kommunfullmäktiges budget och Tyngdpunkt Farsta. Direktavkastningen bedöms vara marknadsmässig och den planerade hyresnivån rimlig. Koncernledningen och stadsledningskontoret förutsätter att projektet inryms inom beslutad projektbudget.

Bakgrund

Stockholms stad har ett långsiktigt mål om 140 000 nya bostäder under perioden 2010–2035. Farsta pekas i översiktsplanen ut som ett av stadens fokusområden, med stadsutvecklingsprogrammet Tyngdpunkt Farsta som syftar till att utveckla Farsta, Farsta strand och Larsboda till mer varierade och levande stadsdelar. Programmets inriktning är att möjliggöra upp till 8 000 nya bostäder till 2030.

Som del i detta arbete erhöll AB Familjebostäder en markanvisning 2015 för Bjurö. Inriktningsbeslut för hela Bjurö om 220 bostäder, varav 90 lägenheter i Stockholmshus, fattades av kommunfullmäktige i maj 2016 till en total investeringsutgift om 542 miljoner kronor. Därefter delades projektet upp i två etapper. Etapp 1 genomfördes inom satsningen på Stockholmshus med förkortad tidplan och möjlighet till statligt investeringsstöd som vid den tidpunkten fanns att tillgå. Den omfattade ett nittiototal hyreslägenheter längs Nordmarksvägen i Farsta strand med inflyttning under 2021. Bjurö 3 i detta ärende utgör etapp 2.

I oktober 2021 fattade bolagsstyrelsen och i februari 2022 kommunfullmäktige reviderat inriktningsbeslut för etapp 2, avseende 159 bostäder och en beräknad investeringsutgift om 482 miljoner kronor. Den ursprungliga bedömningen av antal bostäder

justerades efter att förutsättningarna tydliggjorts vid projektering. Husens läge och utformning mot Magelungsvägen kräver genomgående, större lägenheter för att klara ljud- och akustikkraav från den trafikerade vägen, vilket minskat antalet lägenheter till 156, samtidigt som andelen större lägenheter ökat i linje med efterfrågan i området.

Sedan det reviderade inriktningsbeslutet 2021 har byggkostnaderna ökat med cirka 27 procent. Tillsammans med skärpta bullerkrav och hantering av markföroreningar har detta drivit upp investeringsutgiften.

I oktober 2025 beslutade styrelsen för AB Familjebostäder att hemställa ärendet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut om att godkänna genomförandet av nyproduktionen inom Bjurö 3 till en total investeringsutgift om 712 miljoner kronor, inklusive förväntad prisutveckling.

Projektet definieras som stort projekt enligt stadens investeringsregler, då investeringsutgiften överstiger 300 miljoner kronor, vilket innebär att beslut ska fattas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

I ärendet föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige godkänner genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion inom Bjurö 3 i Farsta strand.

Projektet

Projektet omfattar 156 bostäder fördelade på två huskroppar om sex till sju våningar utmed Magelungsvägen och Ullerudsbacken samt tre kommersiella lokaler.



Illustration med vy mot sydost mot Magelungsvägens korsning med Ullerudsbacken. Bild från ÅWL Arkitekter

Naturmark på innergården och befintliga grönytor bevaras i så hög utsträckning som möjligt. I detta projekt ingår fem bilpoolsplatser på fastigheten. I övrigt möjliggörs parkering via parkeringsköp i garage som anordnas av Stockholm Parkering.



Projektets läge, översikt och vy över närområdet

Projektet utgörs av en förtätning i Farsta strand där bolaget redan är väletablerat med 16 fastigheter. Området har goda kommunikationer med tunnelbana, buss och pendeltåg samt närhet till rekreationsområden vid Drevviken och Magelungen. Farsta strands torg tillhandahåller närservice och i Farsta Centrum finns ett större handelsutbud.

Lägenhetsfördelningen är 50 ettor, 19 tvåor, 22 treor, 53 fyror och tolv femmor, vilket innebär en betydande andel större lägenheter för att möta efterfrågan från hushåll med behov av fler rum. Genomförd marknadsundersökning styrker efterfrågan och lägenhetsfördelningen.

Tidplan

Genomförandet på plats planeras påbörjas efter sommaren 2026. Första inflyttning beräknas till 2030 och projektet avses slutredovisas 2031.

Ekonomi

Investeringsutgiften bedöms till 661 miljoner kronor i september 2025 års kostnadsläge och 712 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling. Indexantagandet grundas på Riksbankens inflationsmål plus en halv procentenhet, motsvarande 2,5 procent per år. Upparbetade utgifter i projektet uppgår i september 2025 till 34 miljoner kronor.

För att begränsa utgiften har bolaget delat upp entreprenaden för att öka konkurrensen och optimerat byggnadsutformningen för att stärka intäkter. En riskbuffert är inrymd i kalkylen. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav uppnås ett positivt resultat.

Risker

Sedan inriktningsbeslutet har projektet pressats av hög byggkostnadsutveckling, leveransstörningar och skärpta bullerkrav mot Magelungsvägen. Buller- och akustikkrav möts genom byggnadsutformning och planlösningar. Markförhållanden har höjt utgiften genom att föreningarna i tidigare vägyta har medfört krav på selektiv masshantering och deponi samt anpassad grundläggning, schakt och trafiknära logistik.

Två huvudrisker kvarstår, tillgänglighet till fastigheten under pågående mark- och ledningsarbeten i närområdet och markföreningarna. Den första hanteras med tidsmarginaler och samordning med berörda aktörer. Den andra hanteras genom utökade markmiljöundersökningar, löpande provtagning och avsatta medel för sanering.

Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att projektet på ett ändamålsenligt sätt bidrar till stadens bostadsmål och ligger i linje med kommunfullmäktiges budget och Tyngdpunkt Farsta. Projektets lägenhetsfördelning med en hög andel fyra rum och kök eller större bedöms väl svara mot efterfrågan från barnfamiljer och hushåll med behov av fler rum. De tre lokalerna kan successivt bidra till ett förbättrat serviceutbud och tryggare stråk.

läge för byggkostnadsindex ska kalkylen och index uppdateras löpande samt uppföljning ske på faktisk kostnadsutveckling, särskilt vid anbud, kontraktstecknande och större projekteringsändringar. Vid avvikelser ska bolaget säkra att projektet bär sig genom värdeoptimering av utformning och systemval.

Koncernledningen och stadsledningskontoret utgår från att vakansrisk och uthyrningsförmåga är tillräckligt analyserade och att marknadsunderlaget är genomlyst i relevanta delar. Sammantaget bedöms de redovisade riskerna vara hanterbara inom beslutad budget, under förutsättning av fortsatt kostnadskontroll, marknadsprövade upphandlingar och strukturerad riskhantering. Mot denna bakgrund föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar att godkänna genomförandet enligt ovan.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, AB Familjebostäder
2. Investeringskalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag, AB Familjebostäder

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2025-12-05
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2025-12-05